

**Memorandwm Esboniadol ar gyfer Deddf y Coronafeirws 2020
(Tenantiaethau Preswyl: Amddiffyn rhag Troi Allan) (Cymru) 2020**

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Adran Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru, ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Rheoliadau Deddf y Coronafeirws 2020 (Tenantiaethau Preswyl: Amddiffyn rhag Troi Allan) (Cymru) 2020.

Julie James
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
28 Medi 2020

1. Disgrifiad

- 1.1 Mae Adran 81 ac Atodlen 29 i Ddeddf y Coronafeirws 2020 ("Deddf 2020") yn darparu amddiffyniad rhag troi allan drwy gynyddu'r cyfnod rhybudd y mae'n rhaid i landlord ei roi i denant wrth geisio meddiant. Mae'r Rheoliadau hyn yn ymestyn tan 31 Mawrth 2021 (o'r dyddiad terfynu blaenorol sef 30 Medi 2020) y cyfnod pan fydd yn rhaid rhoi mwy o rybudd i denantiaid sy'n cael tenantiaethau o dan Ddeddf Rhenti 1977 a Deddfau Tai 1985, 1988 a 1996. Ar ben hynny, mae'r Rheoliadau hyn yn ymestyn y cyfnod rhybudd y mae'n rhaid ei roi ar gyfer y rhan fwyaf o rybuddion a roddir mewn perthynas â thenantiaethau gwarchoddedig a statudol, tenantiaethau diogel, tenantiaethau rhagarweiniol a thenantiaethau isradd o dri mis i chwe mis. Mae hyn yn golygu bod y tenantiaethau hynny'n cyd-fynd â'r cyfnod rhybudd o chwe mis y mae'n rhaid ei roi yn barod mewn perthynas â thenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr. Fodd bynnag, yn achos pob tenantiaeth, mae'r Rheoliadau'n gohirio'r cyfnodau rhybudd hwy y mae'n rhaid eu rhoi o dan Atodlen 29 i Ddeddf 2020 mewn perthynas ag achosion lle mae'r sail neu'r rheswm dros roi'r rhybudd yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig.

2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

- 2.1 Mae angen brys i sicrhau bod y cyfnod perthnasol yn cael ei ymestyn y tu hwnt i 30 Medi. Rhaid cadw nifer y bobl sydd mewn perygl uniongyrchol o gael eu troi allan o'u cartrefi yn isel, er mwyn parhau i gyfrannu at yr ystod o fesurau sydd ar waith er mwyn ymateb i'r feirws. Felly, daw'r Rheoliadau i rym ar 29 Medi 2020 ac nid ydynt yn dilyn y confensiwn na ddylai Rheoliadau ddod i rym am o leiaf 21 diwrnod ar ôl eu gosod.
- 2.2 Yn unol ag adran 11A(4) o Ddeddf Offerynnau Statudol 1946, (fel y'i mewnosodwyd gan Atodlen 10 paragraff 3 Deddf Llywodraeth Cymru 2006), hysbyswyd y Llywydd y daw'r Rheoliadau i rym lai nag 21 diwrnod ar ôl dyddiad eu gosod.
- 2.3 Er bod y Rheoliadau'n berthnasol yn y dyfodol (hy ar y dyddiad y daw'r diwygiadau i rym, neu ar ôl hynny) mae elfen ôl-weithredol yn perthyn i'r Rheoliadau oherwydd bod y cyfnodau rhybudd mewn tenantiaethau presennol yn cael eu newid dros dro. Fodd bynnag, bydd y cyfnod rhybudd estynedig yn berthnasol i rybuddion a gyflwynir ar y dyddiad y daw'r Rheoliadau i rym, neu ar ôl hynny.

3. Y cefndir deddfwriaethol

- 3.1 Gwneir y Rheoliadau hyn o dan adran 88 a pharagraffau 1(2) a 13(1) Atodlen 29 i Ddeddf y Coronafeirws 2020 ("Deddf 2020").

- 3.2 Mae Adran 81 ac Atodlen 29 i Ddeddf 2020 yn oedi pa bryd y caiff landlordiaid droi tenantiaid allan, naill ai drwy ddiwygio'r cyfnod rhybudd y mae'n rhaid i landlord ei roi i denant neu, mewn rhai achosion, creu gofyniad rhybudd lle nad oes gofyniad o'r fath yn bodoli ar hyn o bryd. Mae rhybuddion a gyflwynir mewn cysylltiad â thenantiaethau gwarchoddedig, tenantiaethau statudol, tenantiaethau diogel, tenantiaethau sicr, tenantiaethau byrddaliadol sicr, tenantiaethau rhagarweiniol a thenantiaethau isradd yn ystod y "cyfnod perthnasol" yn rhwym wrth gyfnod rhybudd estynedig. Mae'n bosibl i'r "awdurdod cenedlaethol perthnasol" (sy'n golygu Gweinidogion Cymru mewn perthynas â Chymru) ymestyn y cyfnod perthnasol, sydd i fod i ddod i ben ar 30 Medi 2020, dan bŵer a nodir ym mharagraff 1(2) o Atodlen 29.
- 3.3 Mae Atodlen 29 yn berthnasol i bob landlord sydd wedi rhoi tenantiaeth o dan Ddeddf Rhenti 1977 a Deddfau Tai 1985, 1988 ac 1996. O ran rhybuddion a gyflwynir mewn cysylltiad â thenantiaethau gwarchoddedig a statudol, tenantiaethau diogel, tenantiaethau rhagarweiniol a thenantiaethau isradd, rhaid i'r cyfnod rhybudd fod yn dri mis. Yn dilyn diwygiadau a wnaed i Atodlen 29 i Ddeddf 2020 gan Reoliadau'r Coronafeirws (Tenantiaethau Sicr a Thenantiaethau Byrddaliadol Sicr; Cyfnodau Rhybudd Estynedig) (Diwygio) (Cymru) 2020, rhaid rhoi chwe mis o rybudd mewn perthynas â thenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr, ac eithrio pan roddir y rhybudd o dan Seiliau 7A ac 14 o Atodlen 2 i Ddeddf Tai 1988 (sef, y sail orfodol ar gyfer troseddau difrifol/ymddygiad gwrthgymdeithasol a'r sail ddewisol ar gyfer niwsans a phoendod) lle mae'r cyfnod rhybudd yn aros yn dri mis.
- 3.5 Mae paragraff 13(1)(a) Atodlen 29 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru newid y cyfeiriad at dri mis yn Atodlen 29 yn gyfeiriad at chwe mis, neu gyfeiriad at unrhyw gyfnod penodedig arall sy'n llai na chwe mis. Mae paragraff 13(1)(b) yn darparu'r pŵer i newid cyfeiriad sydd wedi cael ei newid naill ai gan baragraff (a) neu (b) ond ni cheir newid y cyfeiriad i gyfnod penodedig o fwy na chwe mis.
- 3.6 Mae paragraff 14(1)(b) Atodlen 29 yn datgan y caiff rheoliadau dan Atodlen 29... "gael eu harfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol at ddibenion gwahanol neu i ardaloedd gwahanol,..". Mae paragraff 14(3) yn datgan bod offeryn statudol sy'n cynnwys rheoliadau Gweinidogion Cymru o dan baragraff 13 yn ddarostyngedig i'w ddirymu yn unol â phenderfyniad gan y Senedd (hy y weithdrefn penderfyniad negyddol).
- 3.7 Mae adran 88 o Ddeddf 2020 yn darparu pŵer i 'awdurdodau cenedlaethol' atal dros dro ac adfer darpariaethau Ddeddf y Coronafeirws. Gellir arfer y pŵer hwn fwy nag unwaith mewn perthynas â darpariaeth benodol a gellir ei arfer er mwyn gwneud darpariaeth wahanol ar gyfer dibenion neu ardaloedd gwahanol.
- 3.8 Mae adran 88(9) yn darparu bod Gweinidogion Cymru'n awdurdod cenedlaethol perthnasol mewn perthynas â darpariaeth os yw'n

rhychwantu Cymru a Lloegr ac os yw'n gymwys o ran Cymru, ac y byddai'r ddarpariaeth fel arall o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd.

4. Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

- 4.1 Mae'r Rheoliadau'n diwygio Atodlen 29 i Ddeddf 2020 er mwyn sicrhau bod tenantiaethau, ar ôl 29 Medi 2020 tan 31 Mawrth 2021, yn rhwym wrth gyfnod rhybudd o chwe mis ar gyfer terfynu'r denantiaeth, ac eithrio pan fydd y rheswm dros geisio terfynu'r denantiaeth yn ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig.
- 4.2 Yn y cyfnod ers cychwyn Deddf y Coronafeirws 2020, mae wedi dod i'r amlwg bod yr argyfwng iechyd y cyhoedd a'i effeithiau'n debygol o bara am fisoedd lawer eto ac y bydd cyfyngiadau parhaus ar nifer o agweddau ar fywyd arferol, gan gynnwys cyfyngiadau lleol. Er nad oes llawer o dystiolaeth annibynnol ar gael ar hyn o bryd i gadarnhau maint problem ôl-ddyledion rhent ar hyn o bryd, na rhagamcanion ynghylch sut y gallai'r broblem gynyddu yn y dyfodol wrth i effeithiau economaidd llawn y coronafeirws ddod yn amlwg, mae caledi ariannol sy'n deillio o effeithiau'r pandemig yn debygol o fod wedi cael effaith niweidiol ar allu rhai tenantiaid i dalu rhent. Gallai hyn arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y bobl sy'n cael eu troi allan os na chymerir camau.
- 4.3 Gan gofio hyn, mae'r Rheoliadau wedi cael eu drafftio er mwyn cefnogi tri o nodau trosfwaol Deddf y Coronafeirws, sef:
- cyfyngu ac arafu'r feirws
 - lleihau'r baich ar staff rheng flaen;
 - cefnogi pobl.
- 4.4 Bydd ymestyn y cyfnod perthnasol tan 31 Mawrth 2021 a chynyddu'r cyfnodau rhybudd ar gyfer y tenantiaethau hynny nad ydynt wedi cael eu cynyddu drwy Reoliadau 2020 – ond gan leihau'r cyfnod rhybudd am seiliau sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a thrais domestig ar yr un pryd – yn cefnogi'r tri nod hyn drwy:

Lleihau digartrefedd- dylai parhau â'r cyfnodau rhybudd hirach, a chyfnodau rhybudd hirach ar gyfer y tenantiaethau hynny nad ydynt wedi cael eu cynyddu'n barod gan Reoliadau 2020, olygu bod llai o bobl yn cael eu troi allan a dod yn ddigartref, neu fod llai o bobl mewn perygl o gael eu troi allan a dod yn ddigartref. Os daw rhywun yn ddigartref, mae'n bosibl y bydd yn fwy agored i niwed o ganlyniad i'r feirws ac y bydd yn fwy tebygol o'i ledaenu ("*cyfyngu ac arafu'r feirws*"). Gall hyn ddod yn arbennig o arwyddocaol os bydd ail don bosibl neu gynnydd lleol yn nifer yr achosion dros fisoedd yr hydref a'r gaeaf. Hyd yn oed pan nad ydy

hynny'n digwydd, mae agweddau ar ddigartrefedd yn peri risg i iechyd y cyhoedd, ac mae rhinweddau'n perthyn i unrhyw gamau i wrthsefyll y risg honno.

Byddai cwtogi'r cyfnod rhybudd ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol a thrais domestig o bosibl yn golygu bod yr unigolion sy'n cael rhybuddion o'r fath yn cael eu troi allan yn gyflymach – ond byddai effaith negyddol hyn yn cael ei lliniaru, er enghraifft, gan nad oes cymaint o alw i ailgartrefu tenantiaid cyfagos y mae'r ymddygiad gwrthgymdeithasol yn effeithio arnynt, ac mae llai o dai yn wag oherwydd yr ymddygiad gwrthgymdeithasol a fyddai fel arall wedi cael ei ddefnyddio i roi cartref i'r rheini sydd mewn perygl o fod yn ddigartref. Yn yr achosion hynny sy'n ymwneud â rhybuddion a roddir dan y sail ymddygiad gwrthgymdeithasol ddewisol (Sail 14), byddai'r llys yn gallu ystyried unrhyw ystyriaeth benodol sy'n codi o ganlyniad i Covid-19, ac a oedd difrifoldeb yr achos yn cyfiawnhau troi allan yn amgylchiadau'r pandemig, cyn penderfynu a ddylid cychwyn gorchymyn adennill meddiant ai peidio.

Llai o bwysau ar wasanaethau – Byddai llai o bobl yn cael eu troi allan i fod yn ddigartref, neu mewn perygl o gael eu troi allan i fod yn ddigartref, ar adeg pan mae awdurdodau lleol yn llai tebygol o allu ymateb i'r sefyllfaoedd hyn o ganlyniad i'r pwysau mae'r coronafeirws wedi'u rhoi ar wasanaethau. Mae'r pwysau hyn yn cynnwys dod o hyd i gartrefi addas ar gyfer y rheini sy'n byw mewn llety dros dro ar hyn o bryd. Bydd dargyfeirio adnoddau oddi wrth agweddau hanfodol eraill ar ymateb awdurdodau lleol i'r argyfwng iechyd y cyhoedd a achosir gan Covid-19, o bosibl yn golygu nad yw'r ymateb hwnnw mor effeithiol ("*lleihau'r baich ar staff rheng flaen*"), yn enwedig oherwydd bydd iechyd a gwasanaethau eraill eisoes yn debygol o fod yn wynebu pwysau ychwanegol (er enghraifft, oherwydd achosion o'r fflw) yn ystod misoedd y gaeaf.

Er ei bod hi'n bosibl y gallai lleihau'r cyfnodau rhybudd sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a thrais domestig arwain at fwy o bwysau ar wasanaethau digartrefedd yn benodol, at ei gilydd mae'n debygol o leihau'r pwysau ar wasanaethau cyhoeddus. Y rheswm am hyn yw y bydd troi allan yn gynharach ar sail ymddygiad gwrthgymdeithasol yn lleihau'r angen am ymyriad parhaus i fynd i'r afael ag effaith yr ymddygiad gwrthgymdeithasol a'r trais domestig ar bobl eraill, er enghraifft (yn achos ymddygiad gwrthgymdeithasol) cymdogion (gan gynnwys gorfod ailgartrefu'r rheini yr effeithir arnynt waethaf, ond hefyd y mesurau cymorth a diogelwch dwys, gan gynnwys ymyriad yr heddlu, y bydd eu hangen yn fwy cyffredinol yn yr achosion hyn). Gydag ymddygiad gwrthgymdeithasol a thrais domestig, mae proses troi allan gyflymach hefyd yn helpu i atal ymddygiad o'r fath yn y lle cyntaf, gan ddileu'r angen i wasanaethau ymyrryd.

Mwy o ddiogelwch a llai o bryder - Bydd y rheini sy'n rhentu eu cartrefi yn dal i elwa o wybod na fyddant yn wynebu'r bygythiad o gael eu troi allan ar fyr rybudd ac mewn rhai achosion byddant yn cael rhybudd hirach

hyd yn oed ar sail statudol. Yn ogystal â mwy o ddiogelwch, bydd hyn yn lleihau lefelau pryder ymysg tenantiaid sydd mewn sawl achos yn cael eu heffeithio'n barod mewn ffyrdd eraill gan ansicrwydd parhaus y coronafeirws ("*cefnogi pobl*"). Mae mantais amlwg i iechyd y cyhoedd drwy leihau pryder yn y boblogaeth gyffredinol, ac mae'n lleihau'r baich ar wasanaethau cyhoeddus gan gynnwys gwasanaethau iechyd meddwl ("*lleihau'r baich ar staff rheng flaen*").

Ar yr un pryd, bydd lleihau'r cyfnodau rhybudd ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol hefyd yn cyfrannu at deimlo'n fwy diogel a theimlo llai o bryder ymysg y rheini y byddai ymddygiad gwrthgymdeithasol parhaus cymydog yn effeithio'n negyddol arnynt.

Mwy o le i gefnogi unigolion sydd mewn perygl o gael eu troi allan –

Byddai ymestyn y cyfnod perthnasol a chynyddu'r cyfnodau rhybudd ar gyfer y tenantiaethau hynny nad oeddent wedi cael eu cynyddu drwy Reoliadau 2020 yn barod, hefyd yn cyfrannu at roi amser ychwanegol i landlordiaid, tenantiaid ac asiantaethau cymorth gydweithio i ganfod a chytuno ar drefniadau i helpu tenantiaid i reoli eu harian yn well, ac ad-dalu unrhyw ôl-ddyledion rhent a allai gronni o ganlyniad i'r coronafeirws ("*cefnogi pobl*"). Yn achos ymddygiad gwrthgymdeithasol, yn enwedig mewn tai cymdeithasol, mae'n debyg y byddid wedi cael ymyriadau sylweddol gan asiantaethau cymorth cyn cyhoeddi rhybudd cymryd meddiant, felly ni fyddai llawer o werth i'r cyfnodau rhybudd estynedig ychwanegol.

- 4.5 Gyda'r ataliad ar achosion cymryd meddiant yn y llysoedd yn dod i ben ar 20 Medi, mae'r cyfnodau rhybudd estynedig yn bwysicach fyth. Bydd ymestyn y cyfnod perthnasol y mae'r rhybuddion hirach yn berthnasol iddo yn lleihau nifer yr achosion cymryd meddiant yn ystod yr wythnosau a'r misoedd ar ôl codi'r ataliad ac yn helpu i lyfnhau unrhyw don o achosion troi allan a allai godi.
- 4.6 Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn credu y dylid cynyddu cyfnodau rhybudd ar gyfer tenantiaethau statudol a gwarchoddedig, tenantiaethau diogel a thenantiaethau rhagarweiniol a thenantiaethau isradd o dri mis i chwe mis, ac eithrio'r rheini sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig. Bydd hyn yn golygu eu bod yn cyd-fynd yn well â'r rheini sy'n ymwneud â thenantiaethau sicr a thenantiaethau byrddaliadol sicr ac yn rhoi lefel debyg o sicrwydd i denantiaid ni waeth pa fath o denantiaeth sydd ganddynt.
- 4.7 Gan ystyried yr uchod i gyd, mae'r Rheoliadau'n gwneud y newidiadau penodol canlynol:

Y cyfnod perthnasol

Mae'r cyfnod perthnasol y mae Atodlen 29 i Ddeddf y Coronafeirws 2020 yn berthnasol iddo yn cael ei ymestyn i 31 Mawrth 2021

Deddf Rhenti 1977

- (i) Yn amodol ar (ii) isod, mae cyfnodau rhybudd mewn perthynas â thenantiaethau gwarchoddedig a thenantiaethau statudol yn cael eu hymestyn o dri mis i chwe mis;
- (ii) Mewn perthynas â rhybuddion sy'n ymwneud ag Achos 2 o Atodlen 15 (ymddygiad sy'n niwsans neu'n boendod i feddianwyr cyfagos, neu os defnyddir tŷ annedd at ddibenion anfoesol neu anghyfreithlon), mae'r cyfnod rhybudd presennol o dri mis yn cael ei atal er mwyn golygu am y tro, bod y trefniadau i roi rhybudd yn dychwelyd i'r rheini a oedd yn berthnasol yn y cyfnod cyn y Coronafeirws.
- (iii) Mae Rheoliadau Hysbysiadau Ymadael etc (Gwybodaeth Rhagnodedig) 1988 yn cael eu diwygio fel bod yn rhaid i'r hysbysiad ymadael nodi bod y landlord o'r farn bod yr amgylchiadau yn Achos 2 yn gymwys.

Deddf Tai 1985 ("Deddf 1985")

Tenantiaethau diogel

- (i) Yn amodol ar (ii) a (iii) isod, mae cyfnodau rhybudd mewn perthynas â thenantiaethau diogel yn cael eu hymestyn o dri mis i chwe mis;
- (ii) Mae'r cyfnodau rhybudd presennol o dri mis ar gyfer rhybuddion a gyhoeddir mewn perthynas â seiliau 2 (sail ddisgresiynol am niwsans a phoendod) a 2A (trais domestig) dan Atodlen 2 i Ddeddf 1985, yn cael eu hatal er mwyn golygu am y tro, bod y trefniadau i roi rhybudd yn dychwelyd i'r rheini a nodir yn fersiwn cyn Deddf y Coronafeirws adran 83 o Ddeddf 1985.
- (iii) Mae'r cyfnod rhybudd presennol o dri mis ar gyfer rhybuddion a gyhoeddir o dan y sail absoliwt ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol (adran 84A) yn cael ei atal er mwyn golygu am y tro, bod y trefniadau ar gyfer rhoi rhybudd yn dychwelyd i'r rheini a nodir yn fersiwn cyn Deddf y Coronafeirws adran 83ZA o Ddeddf 1985.
- (iv) Mae Rheoliadau Tenantiaethau Diogel (Rhybuddion) 1987 yn cael eu diwygio er mwyn i'r ffurflen a ddefnyddir i roi'r rhybudd yn adlewyrchu'r manylion uchod.

Deddf Tai 1988 ("Deddf 1988")

Tenantiaethau sicr

- (i) mae'r cyfnod rhybudd presennol o dri mis mewn perthynas â seiliau 7A (sail orfodol am droseddau difrifol/yddygiad gwrthgymdeithasol) ac 14 (sail ddisgresiynol am niwsans a phoendod), a'r cyfnod rhybudd presennol o chwe mis am sail 14A (trais domestig), yn cael eu hatal er mwyn i'r trefniadau i roi rhybudd ddychwelyd i'r rheini a nodir yn fersiwn cyn Deddf y Coronafeirws adran 8 o Ddeddf 1988;
- (ii) Mae pob sail arall a nodir yn Atodlen 2 i Ddeddf 1988 yn parhau gyda'r cyfnod rhybudd presennol o chwe mis.
- (iii) Mae Paragraff 5 o Ffurflen 3 o Reoliadau Tenantiaethau Sicr a Meddianaethau Amaethyddol Sicr (Ffurflenni) 1997 yn cael ei ddiwygio i adlewyrchu'r uchod.

Tenantiaethau byrddaliadol sicr

- (iv) Mae rhybuddion a gyhoeddir o dan adran 21 o Ddeddf 1988 yn dal yn rhwym wrth y cyfnod rhybudd presennol o chwe mis.

Deddf Tai 1996

- (i) Yn amodol ar (ii), mae cyfnodau rhybudd mewn perthynas â thenantiaethau rhagarweiniol a thenantiaethau isradd yn cael eu hymestyn o dri mis i chwe mis;
- (ii) Pan fydd y landlord wedi nodi yn yr hysbysiad achos mai yddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig yw'r rheswm dros wneud cais am orchymyn adennill meddiant - hynny yw rheswm sy'n cyfateb i unrhyw un o'r rheini a nodir yn adran 84A(3) i (7) o Ddeddf Tai 1985 neu Seiliau 2 a 2A o Atodlen 2 i'r Ddeddf honno – bydd y cyfnod rhybudd presennol o dri mis yn cael ei gwtogi i bedair wythnos sy'n dechrau ar ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad achos.

5. Ymgynghori

- 5.1 O ganlyniad i'r argyfwng, nid yw wedi bod yn bosibl cynnal unrhyw ymgynghoriad ar y Rheoliadau hyn ac nid oes gofyniad statudol i wneud hynny.

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

- 6.1 Mae argyfwng COVID-19 a'r brys i baratoi'r Rheoliadau hyn yn golygu nad oedd hi'n bosibl paratoi Asesiad Effaith Rheoleiddiol meintioledig. Fodd bynnag, mae'r adran ganlynol yn darparu disgrifiad ansoddol o'r effeithiau tebygol.

Opsiynau

- 6.2 Mae tri opsiwn wedi cael eu hystyried:

Opsiwn A – Gwneud dim byd

Opsiwn B – Ymestyn y cyfnod perthnasol tan 31 Mawrth, gan gadw'r holl gyfnodau rhybudd ar eu hyd presennol

Opsiwn C – Ymestyn y cyfnod perthnasol tan 31 Mawrth a chynnal/cynyddu cyfnodau rhybudd ar gyfer pob tenantiaeth i chwe mis ac eithrio'r rheini sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig a fyddai'n cael eu lleihau'n ôl i'r cyfnodau a oedd yn berthnasol cyn-Covid

Costau a Manteision

Opsiwn A – Gwneud dim byd

- 6.3 Os na chaiff dim ei wneud, o 1 Hydref ymlaen, bydd y trefniadau ar gyfer cyfnodau rhybudd yn dychwelyd i'r rheini a oedd yn berthnasol cyn cyflwyno'r diwygiadau dros dro drwy Atodlen 29 i Ddeddf 2020. Bydd hyn yn golygu pethau gwahanol mewn perthynas â thenantiaethau gwahanol, ond ym mhob achos bydd yn golygu bod y cyfnod rhybudd a roddir i denant yn llai nag ydyw ar hyn o bryd.

Er nad oes unrhyw gostau ychwanegol uniongyrchol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn, nac unrhyw gostau o gwbl i landlordiaid, ni fydd yn cyflawni unrhyw rai o'r buddion a nodir yn 4.4 uchod. O ganlyniad i'r olaf, bydd cost sylweddol o bosibl yn y tymor canolig i'r tymor hwy, o ran niwed posibl i iechyd y cyhoedd a'r effaith ariannol ar wasanaethau o ganlyniad i orfod delio â'r rheini sy'n wynebu cael eu troi allan o'u cartrefi a digartrefedd.

Opsiwn B – Ymestyn y cyfnod perthnasol tan 31 Mawrth, gan gadw'r holl gyfnodau rhybudd ar eu hyd presennol

- 6.4 Dan yr opsiwn hwn, byddai rheoliadau'n cael eu gwneud sy'n ymestyn y cyfnod perthnasol tan 31 Mawrth 2021. O ganlyniad, byddai manteision ymestyn y cyfnod pan fydd mesurau diogelu ychwanegol yn cael eu rhoi

ar waith, fel yr amlinellir o dan 4.4, yn cael eu gwireddu am chwe mis ychwanegol (a dros fisoedd y gaeaf pan fydd pwysau ar y gwasanaeth iechyd yn benodol ar eu gwaethaf). Byddai arbedion i awdurdodau lleol a sefydliadau sy'n rhoi cefnogaeth i unigolion sy'n wynebu cael eu troi allan o'u cartrefi, a hynny ar ffurf lleihad dros dro yn eu llwyth achosion, gan ganiatáu iddynt ailgyfeirio adnoddau.

Wedi dweud hynny, ni fyddai'r manteision a amlinellir yn 4.4 yn cael eu gwireddu mor llawn ag y byddent pe bai cyfnodau rhybudd mewn perthynas â thenantiaethau gwarchoddedig a statudol, tenantiaethau diogel, a thenantiaethau rhagarweiniol ac isradd hefyd yn cael eu cynyddu i chwe mis am y cyfnod hwnnw.

Yn fwy arwyddocaol, o dan yr opsiwn hwn, ni fyddid yn gwireddu'r manteision i iechyd y cyhoedd ac i wasanaethau cyhoeddus a nodwyd mewn perthynas â gostyngiad yn y cyfnodau rhybudd ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol a thrais domestig. Yn hytrach, byddai costau parhaus yn gysylltiedig ag iechyd y cyhoedd ac effaith ariannol ar wasanaethau sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a thrais domestig.

Disgwylir mai bach iawn fydd y costau gweinyddol a phontio i landlordiaid wrth ymestyn y cyfnod perthnasol. Pan fydd landlord yn ceisio meddiant eiddo ar sail ôl-ddyledion rhent, fodd bynnag, mae costau ychwanegol o bosibl yn deillio o'r oedi ychwanegol cyn y gallai'r landlord gyflwyno hawliad i'r llys a'r ôl-ddyledion a allai gronni yn ystod y cyfnod hwnnw. Ochr yn ochr â hyn mae'r ffaith y bydd yr oedi ychwanegol hwn yn caniatáu mwy o amser i landlordiaid, tenantiaid ac asiantaethau cymorth weithio gyda'i gilydd i bennu a chytuno ar drefniadau i gefnogi tenantiaid i reoli eu harian yn well ac ad-dalu unrhyw ôl-ddyledion rhent. Ar ben hynny, mae cynllun Benthyciadau Arbed Tenantiaeth Llywodraeth Cymru, a gyhoeddwyd yn ddiweddar, wedi'i gynllunio i gefnogi landlordiaid a thenantiaid. Bydd yr arian o'r benthyciadau hyn yn cael ei dalu'n uniongyrchol i landlordiaid, a dylai fod yn help mawr i ysgafnhau unrhyw faich ariannol arnynt o ganlyniad i ôl-ddyledion rhent.

Opsiwn C – Ymestyn y cyfnod perthnasol tan 31 Mawrth a chynnal/cynyddu cyfnodau rhybudd ar gyfer pob tenantiaeth i chwe mis ac eithrio'r rheini sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig sy'n cael eu lleihau'n ôl i'r cyfnodau a oedd yn berthnasol cyn-Covid

6.5 Yn yr un modd ag opsiwn B, o dan yr opsiwn hwn, byddai rheoliadau'n cael eu gwneud i ymestyn y cyfnod perthnasol tan 31 Mawrth 2021. Byddai hyn yn gwireddu'n llawn yr holl fanteision a amlinellir yn 4.4.

Gydag opsiwn B hefyd, disgwylir mai bach iawn fydd costau gweinyddol a phontio yr opsiwn hwn i landlordiaid, ond mae costau ychwanegol posibl yn deillio o'r oedi o dri mis ychwanegol cyn y gallai gyflwyno hawliad i'r llys mewn perthynas ag achosion o ôl-ddyledion rhent. Unwaith eto, fodd bynnag, mae hyn yn cael ei liniaru gan yr amser

ychwanegol a fydd ar gael ar gyfer trefniadau i gynorthwyo tenantiaid i reoli eu harian yn well ac ad-dalu unrhyw ôl-ddyledion rhent, a'r Benthyciad Arbed Tenantiaeth a gyflwynwyd yn ddiweddar. Dylai fod arbedion hefyd i'r rheini sy'n cefnogi unigolion sy'n wynebu cael eu troi allan.

Y prif wahaniaeth o'i gymharu ag opsiwn B, yw nad yw'r effaith negyddol ar lesiant y gymuned yn codi o dan opsiwn C ynghyd â'r costau ariannol sy'n gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol parhaus. Bydd lleihau pob cyfnod rhybudd ar gyfer pob tenantiaeth lle ceir ymddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig, yn helpu landlordiaid i ddatrys problemau sy'n aml yn gallu achosi llawer iawn o straen a phryder i'r rheini sy'n byw wrth ymyl tenant sy'n ymddwyn mewn ffordd wrthgymdeithasol. O ganlyniad, ystyrir bod manteision gweithredu'r opsiwn hwn yn amlwg yn fwy na'r costau.

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y bydd yr opsiwn hwn yn parhau i leihau cymaint ag sy'n rhesymol, achosion o droi pobl allan o'u cartrefi a symudiadau yng ngoleuni'r pandemig parhaus. Fodd bynnag, mae'r opsiwn hefyd yn cydnabod bod y cyfnodau rhybudd estynedig o dri mis wedi cael effaith negyddol ar y cymdogaethau hynny y mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn effeithio arnynt, ac o bosibl y rheini y mae trais domestig yn effeithio arnynt, ac na ddylai'r effeithiau hyn orfod parhau am gyfnod estynedig pellach oherwydd nad oes modd troi pobl allan yn fwy amserol am resymau ymddygiad gwrthgymdeithasol neu drais domestig.

Asesu'r Gystadleuaeth

- 6.6 Nid yw wedi bod yn bosibl cyflawni asesiad llawn o'r gystadleuaeth mewn cysylltiad â'r Rheoliadau hyn. Fodd bynnag, mae'r newidiadau'n gymwys i bob landlord sy'n gosod eiddo ar rent fel cartref. Yn sgil gweithredu'n gyffredinol fel hyn, ni ddisgwylir y bydd yn arwain at unrhyw newidiadau i strwythur cyffredinol na maint y sector rhentu preifat. Yn ogystal â hynny, ni ddisgwylir unrhyw newid o ran cystadleurwydd busnesau, y sector gwirfoddol nac elusennau. O'r herwydd, nid oes unrhyw risg o effaith andwyol ar gystadleuaeth.

Profion ar gyfer Effeithiau Penodol

6.7 *Cyfle cyfartal*

Nid yw'r darpariaethau hyn yn gwahaniaethu yn erbyn pobl sy'n rhannu unrhyw rai o'r nodweddion gwarchoddedig a nodir yn Neddf Cydraddoldeb 2010. Mewn gwirionedd, mae'n bosibl y bydd ymestyn y cyfnod perthnasol yn arbennig o fuddiol i unigolion agored i niwed a allai, fel arall, fod mewn perygl o gael eu troi allan pan nad ydynt wedi torri telerau eu tenantiaeth ac yn gorfod dod o hyd i lety arall ar fyr rhybudd yn ystod yr argyfwng iechyd y cyhoedd presennol. Mae'r rheini sydd â nodweddion

gwarchodedig penodol dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 yn debygol o gael cynrychiolaeth anghyfrannol ymysg y rheini sy'n byw yn y sector rhentu ac felly'n agored i gael eu troi allan o'u cartrefi, ee rhai grwpiau Pobl Dduon, Asiaidd a Lleiafrifoedd Ethnig.

6.8 *Hawliau plant*

Nid nodwyd unrhyw wrthdaro â Chonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn ac nid oes disgwyl i unrhyw effeithiau andwyol ar blant a phobl ifanc godi o ganlyniad i'r Rheoliadau hyn. Ac ystyried bod cyfran sylweddol o'r aelwydydd yn y sector rhentu yn deuluoedd â phlant dibynnol, mae'n bosibl y bydd ymestyn y cyfnod perthnasol yn helpu i leihau'r amharu a fyddai ar blant yn sgil symud tŷ – gan gynnwys gorfod newid ysgol o bosibl – drwy roi rhagor o amser i rieni ddod o hyd i lety arall addas gerllaw, neu ddigon o amser i wneud trefniadau ar gyfer symud yn bellach i ffwrdd lle bo hynny'n angenrheidiol neu'n ddymunol.

6.9 *Y Gymraeg*

Ni ddylai'r Rheoliadau hyn achosi unrhyw effeithiau andwyol o ran llesiant diwylliannol neu'r Gymraeg.

6.10 *Llywodraeth Leol*

Mae'n bosibl y caiff y Rheoliadau hyn effaith gadarnhaol gyfyngedig ar awdurdodau lleol os bydd y galw ar wasanaethau digartrefedd mewn argyfwng yn lleihau oherwydd bod llai o rybuddion adennill meddiant yn cael eu cyflwyno, a hefyd oherwydd bod cyfnod rhybudd hwy yn rhoi rhagor o amser i'r rheini sy'n cael rhybudd adennill meddiant ddod o hyd i lety arall eu hunain heb droi at wasanaethau digartrefedd.

6.11 *Effeithiau economaidd*

Fel yr amlinellir uchod, er y byddai landlordiaid yn dal yn gallu adennill meddiant os bydd tenant yn peidio â thalu rhent neu'n torri telerau ei denantiaeth fel arall, a bydd y sefydliad sydd wedi rhoi'r benthyciad yn dal yn gallu adennill meddiant os bydd y landlord yn peidio â thalu'r morgais, ond mae costau ychwanegol posibl iddynt yn deillio o ganlyniad i gyfnodau rhybudd hwy. Fodd bynnag, gallai'r amser ychwanegol i landlordiaid, tenantiaid ac asiantaethau cymorth weithio gyda'i gilydd i bennu a chytuno ar drefniadau i gefnogi tenantiaid i reoli eu harian yn well ac ad-dalu unrhyw ôl-ddyledion rhent wrthbwysu'r effaith ariannol. Felly, dylai unrhyw effaith economaidd negyddol fod yn fach iawn. Mewn termau economaidd mwy cyffredinol, efallai y bydd y sicrwydd deiliadaeth uwch a ddarperir yn sgil y cyfnodau rhybudd estynedig yn cael effeithiau buddiol. Er enghraifft, gallai hyn sicrhau bod tenantiaid mewn amgylchiadau mwy sefydlog, a'i gwneud yn haws iddynt gael gwaith neu i ddal gafael arno.

6.12 *Effaith ar Breifatrwydd*

Nid yw'r Rheoliadau hyn yn creu unrhyw ofynion newydd mewn cysylltiad â phreifatrwydd neu rannu gwybodaeth.

6.13 *Prawfesur gwledig*

Bydd y Rheoliadau hyn yn berthnasol i gartrefi sy'n cael eu rhentu gan bobl mewn ardaloedd gwledig ac ardaloedd trefol. O ganlyniad, ni fydd yr effeithiau – na'r manteision – yn wahanol rhwng ardaloedd gwledig ac ardaloedd trefol.

6.14 *Iechyd a Llesiant*

Yn ogystal â'r manteision iechyd y cyhoedd ehangach a fyddai'n deillio o leihau nifer yr aelwydydd sy'n gorfod adleoli yn ystod y pandemig presennol. Cydnabyddir hefyd bod tai diogel o ansawdd da yn ffactor pwysig o ran iechyd a llesiant cyffredinol unigolion. Felly, dylai'r Rheoliadau hyn gefnogi iechyd a llesiant tenantiaid unigol drwy roi sicrwydd na fyddant yn cael eu troi allan ar fyr rybudd yn ystod y pandemig.

6.15 *Effaith ar y System Gyfiawnder*

Disgwylir i effaith net y newidiadau sy'n deillio o'r ddeddfwriaeth hon fod yn niwtral neu hyd yn oed yn bositif ar y sail y byddai caniatáu mwy o amser i denantiaid ddatrys problemau ariannol yn arwain at lai o achosion ôl-ddyledion rhent yn mynd i'r llys.